

# ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA NR.

P.U.Z. – Instituire subzona de institutii si servicii publice  
Beneficiar : DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA CLUJ  
Adresa : STR. CLUJULUI, NR. 189, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

Faza : P.U.Z.  
Data: 2022

## II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONLAE

Prezentul PUZ studiază doar parcela în suprafața de 3069 mp, pe aceasta se instituie

S\_Is\* -Subzona de institutii si servicii publice constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale

## III. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

S\_Is\* -Subzona de institutii si servicii publice constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale

### Secțiunea I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 1. - Utilizări admise

Funcțiunea predominantă –funcțiuni de sănătate și asistență socială.

#### Art. 2. - Utilizări admise cu condiționări

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hotelieră, de apartamente.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

#### Art. 3. - Utilizări interzise

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **Secțiunea II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art.4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- se va respecta structura cadastrala existenta.
- suprafata parcelei este de 3069 mp, masurata.

### **Art. 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Retragerea fata de aliniament : minim 7 m. Constructia amplasata spre strada va prelua alinierea constructiei de pe parcela invecinata, de la nr 191;

### **Art. 6.- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- retragerea fata de limita laterala vestica: jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 4, 00 m
- amplasarea fata de limita laterala estica: pe limita de proprietate, adiacent calcanului invecinat si cu respectarea Codului civil, in situatia in care nu exista calcan;
- retragerea fata de limita posterioara: cladirile noi vor fi retrase fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 10 m.

### **Art 7.- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

- distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, masurata la cornisa sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m.

### **Art. 8. - Circulații și accese**

- Accesul auto si pietonal la imobil se realizeaza din strada Maramuresului.
- Accesul auto se asigura printr-o poarta de 3,50 m latime, iar separat accesul pietonal se realizeaza printr-o poarta de 1,20 m latime.

### **Art 9. - Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor si a utilajelor se admite numai în interiorul parcelei si in zonele special amenajate de catre beneficiar.

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 200 mp AU

#### **Art. 10. - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- doua niveluri supraterane, respectiv (S)+P+M/E, Hcornisa = maxim 8 m, Hmaxim=12m, pentru corpuri dispuse in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30m;
- trei niveluri supraterane, respectiv (S)+P+E+M/R, Hcornisa = maxim 9,50 m, Hmaxim=14m, pentru corpuri dispuse la mai mult de 30 m distanta fata de aliniament.

#### **Art. 11. - Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
- la finsarea fatadelor nu se vor utiliza culori stridente;
- la finisarea fatadelor se vor folosi culori pastelate :alb, crem, gri, vernil.
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta cu pante cuprinse intre 25-35 grade, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica sau din tabla tip tigla, de culoare caramiziu, maro sau gri.
- tamplaria exterioara va fi din PVC, aluminiu, etc, cu geam termoizolant transparent.
- placajele peretilor, a soclurilor vor fi realizate din materiale precum lemn, piatra sau placaje ceramice din caramida aparenta, metalice ..

#### **Art. 12. - Condiții de echipare edilitara**

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **Art. 13. - Spații libere și spații plantate**

- pe latura sudica (zona de acces pietonal) a parcelei se va realiza partial spatiu verde cu vegetatie joasa si medie in procent de 7,2% si din intreaga parcela spatiul verde va ocupa 50%.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **Art. 14. - Împrejmuiri**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### Secțiunea III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

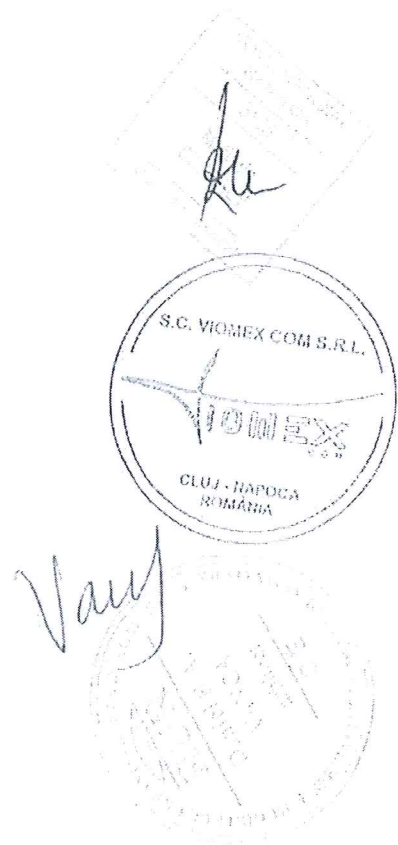
#### Art. 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

-  $POT_{max} = 35\%$

#### Art. 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

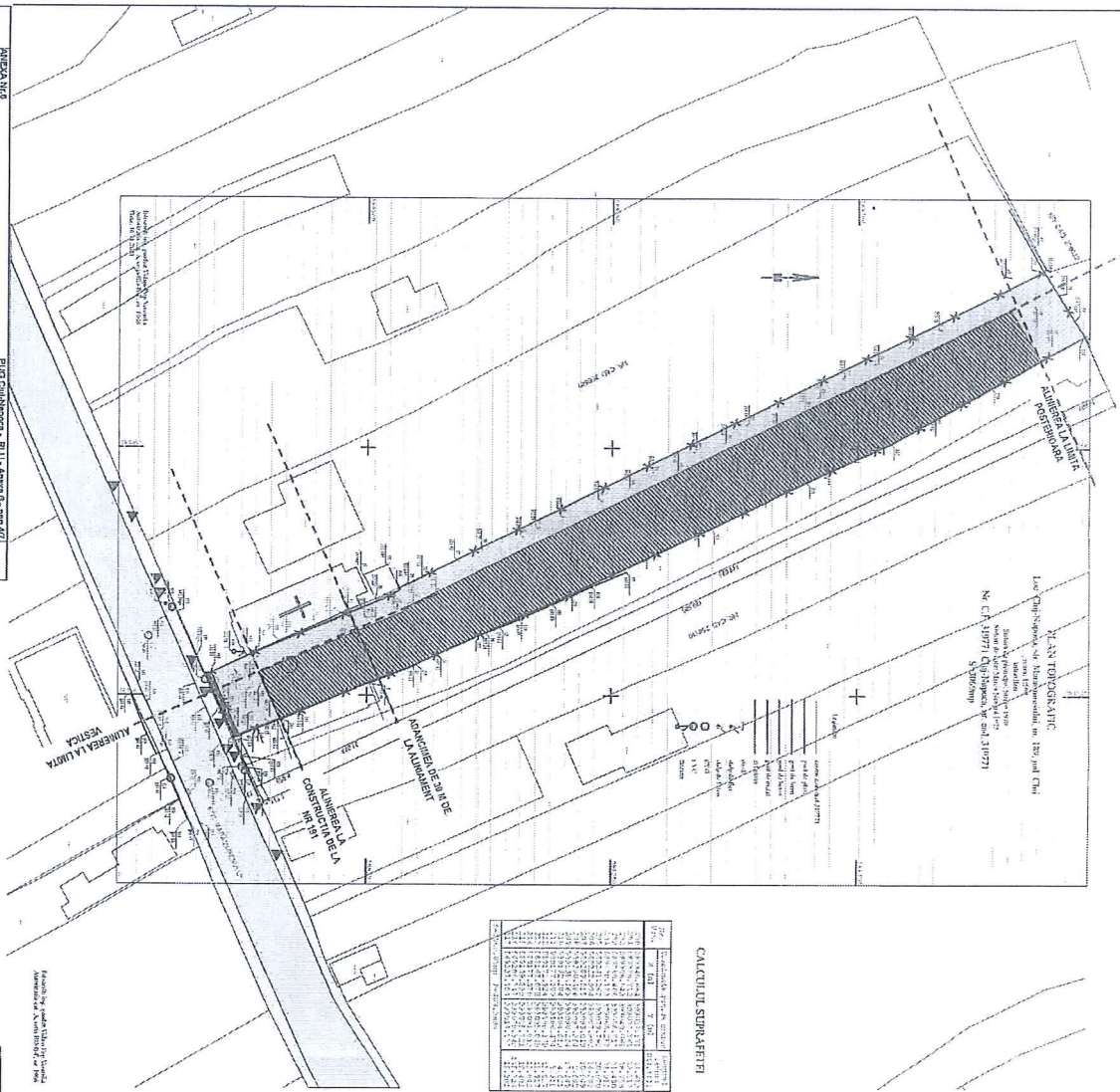
-  $CUT_{max} = 1,2$

Intocmit  
Arh. Melinda Szekely



# ANEXA 2 LA HOTĂRÂREA NR.

P.U.Z. - Instituire subzona de institutii si servicii publice - S\_1s\* - Subzona de institutii si servicii publice constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale



PLAN TOPOGRAFIC  
 Lucr. Publicat. nr. Maramuresului nr. 189, jld. Cluj  
 Scara: 1:500  
 Data: 1977  
 Nr. Cl. 319771 - S\_1s\*  
 S. Popescu

### CALCULUL SUPRAFETII

Tip	Suprafata	Suprafata	Suprafata
MP	%	MP	%
Utilizarea terenului	3069	100	0
Teren in UTR Lip	0	0	0
Teren destinat subzonei S_1s*	0	0	3052,5
Teren destinat targului str. Maramuresului	0	0	16,5
TOTAL	3069	100	3069

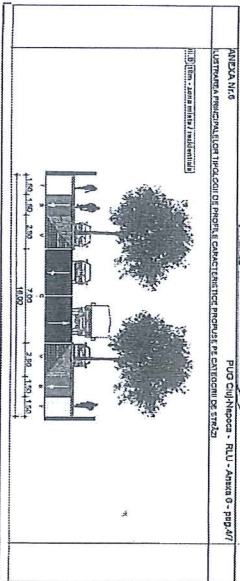
- MOBIILUL STUDIAT CF 319771 - INSTITUIRE S\_1s\*
- TEREN INCADRAT IN UTR Lip
- SUPRAFATA DRUM (STR. MARAMURESULUI)
- LIMITE CADASTRALE
- BISERICA SF. IOSIF
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- TEREN PROPUIS SPRE DEZMEMBRARE SI INSCRIERE IN CF CU TITLUL DE "DRUM"
- RETRAGERI
- acces pietonal
- acces auto

ARHITECT SEF,  
 DANIEL POP

### BILANT TERITORIAL

UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPUIS	
MP	%	MP	%
Teren in UTR Lip	3069	100	0
Teren destinat subzonei S_1s*	0	0	3052,5
Teren destinat targului str. Maramuresului	0	0	16,5
TOTAL	3069	100	3069
POT MAXIM ADMIS PENTRU S_1s*			35%
CUT MAXIM ADMIS PENTRU S_1s*			1,2
PROCENT MINIM DE SPATIU VERDE			50%

S\_1s\* - Subzona de institutii si servicii publice constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale  
 POT maxim 35 %  
 CUT maxim 0,90



**VERIFICATOR**

Profesiune generala: **KALANS CONCEPT srl**

Profesiune specializata: **Viomex Com srl**

Profesiune specializata: **Promega srl**

Numa: \_\_\_\_\_

Semnatura: \_\_\_\_\_

Cetina: \_\_\_\_\_

Regent: \_\_\_\_\_

CLASA DE IMPORTANTA: III conf. Norm P100-1/2006  
 CATEGORIA DE IMPORTANTA: C conf. H.G. nr. 786/1997  
 id / categoria

Beneficiar: DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA - (gajuzeni) din DR. MOCANU AVREI, Fala Unirii nr. 1, municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj  
 Amplasament: str. Maramuresului nr. 189, Cluj-Napoca jud. Cluj

data: 2022

P.U.Z. - Instituire subzona de institutii si servicii publice

P. nr. U 071  
 P. nr. 2022  
 P. nr. U 04

REGLEMENTARI URBANISTICE

